

LUTZ | ABEL Rechtsanwalts GmbH Postfach 100861 80082 München

Gemeinde Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/006.003				
AL	Eing.: 14. Feb. 2017				
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

Dr. Thomas Schönfeld
Rechtsanwalt, Partner
schoenfeld@lutzabel.com

Sekretariat: Fr. Kölbl
Telefon +49 89 544147-715

LUTZ | ABEL
Rechtsanwalts GmbH
Briener Straße 29
80333 München

Telefon +49 89 544147-0
Fax +49 89 544147-99
www.lutzabel.com

Vorab per Telefax: 08075-9197-19

München, 13.02.2017

Unser Zeichen: SCHSAZ17 TSC/evke

Vollzug der Baugesetze;

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld III“

hier: öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit Herr Ludwig Zeiger, Chiemgaustraße 15, 83123 Amerang, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir ausdrücklich.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir nachfolgende

Einwendungen

gegen den beabsichtigten Bebauungsplan „Pfaffinger Feld III“:

Geschäftsführer
RA Dr. Reinhard Lutz
RA Dr. Wolfgang Abel
RA Dr. Thomas Schönfeld
Sitz der Gesellschaft: München
AG München, HRB 162239

HypoVereinsbank München
IBAN
DE3870 0202 7000 0284 4079
SWIFT (BIC) HYVEDEMMXXX
Konto 28 44 079
BLZ 700 202 70

Commerzbank München
IBAN
DE63700800 0009 7832 2200
SWIFT (BIC) DRESDEFF700
Konto 97 83 222 00
BLZ 700 800 00

Standorte
München
Hamburg
Stuttgart
Augsburg
Brüssel

1. Der Bebauungsplan verstößt gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ausweislich des Begründungsentwurfes zum Bebauungsplanentwurf ist der Bereich des Plangebietes im derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang als Dorfgebiet und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Begründungsentwurf heißt es weiter, der Flächennutzungsplan soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche nachträglich angepasst werden (vgl. Seite 4 des Begründungsentwurfes).

Diese Vorgehensweise ist unzulässig. Hier wird ganz offensichtlich noch Bezug genommen auf die ursprüngliche Absicht, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. In diesen Fällen kann tatsächlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen und der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan kann allerdings nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, was die Gemeinde Amerang im Übrigen in der Sitzung vom 01.06.2016 zutreffend beschlossen hat. Folglich muss das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB beachtet werden.

2. Der beabsichtigte Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot des Bauausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

Allgemein ist zu bemerken, dass der Ausgleichsbedarf fehlerhaft ermittelt wurde, weil die Parzelle 1-3 nicht mit der vollen Größe herangezogen wurden. Hier müssen die Flächen der mit 9 und 10 bezeichneten Parzellen hinzugerechnet werden, denn auf diesen sind zumindest Nebengebäude zulässig. In jedem Falle handelt es sich um Bauland, so dass die Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft gilt.

Vor allem aber ist einzuwenden, dass die Gemeinde Amerang keinerlei **Festsetzungen** im Bebauungsplan zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft trifft. Zwar existiert eine Planung für das Grundstück Fl.Nr. 268, Gemarkung Evenhausen. Allerdings hat die vorliegende Ausgleichsplanung in keinsten Weise Bebauungsplanqualität, so dass die nach § 1 a Abs. 3 Nr. 2 erforderlichen Festsetzungen nicht bestehen.

3. Der beabsichtigte Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB.

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde u.a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Dies ist vorliegend in mehrfacher Hinsicht nicht ausreichend erfolgt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung über den derzeitigen Ortsrand von Evenhausen nach Süden ausgedehnt werden. Es soll also gewissermaßen

ein neuer südlicher Ortsrand von Evenhausen gebildet werden. Dies macht es erforderlich, dass im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein den städtebaulichen Erfordernissen entsprechender Übergang zum anschließenden Außenbereich und der dortigen freien Landschaft hergestellt wird.

Dieser Übergang erfordert zunächst eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Baugebiet selbst. Der Bebauungsplan sieht hierfür einen lediglich 5 m breiten Streifen vor, der zudem nur als private Grünfläche festgesetzt werden soll. Auf dieser Fläche ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung nicht möglich. Zu fordern ist ein Streifen von mindestens 10 m Breite, der zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Nur wenn es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, die schlussendlich in das Eigentum der Gemeinde Amerang übergeht, ist tatsächlich gewährleistet, dass die erforderliche Begrünung auch tatsächlich realisiert und dauerhaft gepflegt wird.

Das städtebauliche Gebot der Schaffung eines geordneten Übergangs zum Außenbereich erfordert auch, dass das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet, insbesondere die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, der gegebenen örtlichen Situation zu entsprechen hat. Zu beachten ist hier der allgemein anerkannte städtebauliche Grundsatz, dass ein abgestufter Übergang zum Außenbereich herzustellen ist, die Bebauung am Ortsrand also niedriger sein soll als die vom Ortsrand weiter entfernte Bebauung.

In der vorliegenden Bebauungsplanbegründung wird an mehreren Stellen der Versuch unternommen, darzustellen, dass diesem städtebaulichen Gebot entsprochen wird, insbesondere sich die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet an der Umgebung orientiert (so etwa Seite 5 des Begründungsentwurfes) und auf eine landschaftsschonende Situierung der Baukörper geachtet wird (so Seite 8 des Begründungsentwurfes).

Dies kann nicht nachvollzogen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die einzelnen Bauparzellen jeweils zulässige Wandhöhen zwischen 5,60 m und 6 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im EG vor (vgl. Ziffer 1.3.2 der geplanten textlichen Festsetzungen). Diese vorgesehenen Wandhöhen lassen sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht ableiten. Die Obergrenze der danach gegebenen Wandhöhe beträgt 5 m.

Hinzu kommt, dass die geplante textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2 in untrennbarem Zusammenhang mit der geplanten Festlegung der zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens im EG nach der geplanten textlichen Festsetzung 1.3.1 zu sehen ist. Bei allen Bauparzellen wird die Oberkante des Fertigfußbodens – EG auf einen Punkt festgelegt, der nicht dem niedrigsten Geländepunkt im jeweiligen Bauraum entspricht. Zum niedrigsten Geländepunkt im jeweiligen Bauraum ergeben sich vielmehr Abweichungen von bis zu 1 m. Dies bedeutet, dass die maximale Wandhöhe in allen Baufeldern tatsächlich mehr

betragen wird, als das in der geplanten textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.2 definierte Maß. In den ausliegenden Unterlagen sind u.a. Geländeschnitte dargestellt. Diese Geländeschnitte gehen davon aus, dass das Gelände der jeweiligen Bauparzellen auf das Niveau gemäß der geplanten textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.1 angepasst wird. Der Bebauungsplan gibt dies allerdings in keinster Weise vor. Vielmehr sind sowohl Aufschüttungen wie Abgrabungen ausdrücklich zulässig (vgl. Ziffer 6. der geplanten textlichen Festsetzungen). Die jeweiligen Eigentümer der Bauparzellen können also sehr wohl die Geländeunterschiede dafür ausnutzen, um Räume im Untergeschoß der jeweiligen Gebäude zumindest teilweise zu belichten. In jedem Falle werden um bis zu 1 m größere Wandhöhen entstehen, als es die geplante textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2 vorgibt.

Vor diesem Hintergrund werden nochmals ausdrücklich gefordert, dass sich die Gemeinde Amerang durch Aufstellen von Schaugerüsten ein Bild über die künftig entstehende Bebauung verschafft. Diese Schaugerüste werden verdeutlichen, dass sich die geplante Bebauung gerade nicht an die vorhandene Bebauung anpasst und insbesondere in keiner Weise einen geordneten Übergang zur anschließenden freien Landschaft darstellt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist zu korrigieren und in diesem Zusammenhang ist insbesondere sicherzustellen, dass sich die maximal zulässige Wandhöhe nach dem Geländeniveau am jeweils tiefsten Punkt des jeweiligen Bauraumes richtet.

Mit freundlichen Grüßen




Dr. Thomas Schönfeld
Rechtsanwalt

Wiltrud Weber, Sonnleitenstr. 17, 83123 Amerang

Gemeinde Amerang

Wasserburgerstr. 11

83123 Amerang

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/009.003				
	Eing.: 16. Feb. 2017		Evenhausen, den 14.02.2017		
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit, sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen der Einspruchsfrist zur Aufstellung des Bebauungsplans möchte ich Sie bitten,

folgende Anregung in der weiteren Planung der Straßengestaltung des angedachten Baugebietes aufzugreifen und mit zu berücksichtigen:

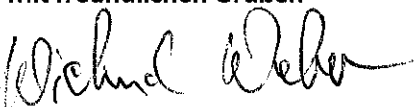
Im Umweltbericht, der vom Landschaftsarchitekturbüro Schelle Heyse für die Gemeinde erstellt wurde, wird in Punkt 3.1.1 empfohlen, die neue Straße als Spielstraße festzulegen. Die Argumentation dafür ist, mögliche Tötungen von Amphibien weiter zu minimieren.

Da möchte ich in meiner eigenen Argumentation doch noch weiter gehen. Bei 7 neu zu erstellenden Häusern mit max. 21 Wohneinheiten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit eine beträchtliche Anzahl von jungen Familien und/oder alten Menschen einziehen. Der Schutz von Kindern und alten Menschen sollte - neben der Feldgrille - noch ein triftigeres Argument für eine entsprechend verkehrsberuhigte Spielstraße darstellen.

Ist die Straße erst mal fertiggestellt, haben die Menschen, die dort ihre neue Heimat finden werden, keine Möglichkeit mehr, Einfluss zu nehmen. Ich sehe es daher auch als meine nachbarschaftliche Pflicht, mich im Vorfeld für deren Belange zu interessieren und mich einzusetzen.

Im Zuge dessen und in Verbindung mit dem Dorferneuerungsprogramm sollte auch eine sinnvolle und lückenlose Anbindung durch einen Gehweg an die Chiemgaustraße geplant werden, sodass es möglich ist, gefahrlos zum Dorfladen, zur Kirche oder zum Schulbus zu gelangen.

Mit freundlichen Grüßen




Wiltrud Weber

Robert und Barbara Sichert
Chiemgaustraße 9a
83123 Amerang-Evenhausen

Evenhausen, 19.02.2017

Gemeinde Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/004.003				
	Eing.: 20. Feb. 2017				
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

**Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“
Stellungnahme
Az.6102-01/004.004.03**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

wir sind Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 211/3 der Gemarkung Evenhausen. Das Grundstück grenzt direkt an den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes.

Unsere Einwendungen haben wir bereits mit Schreiben vom 28.12.2015 ausführlich vorgebracht. Ein für uns schwerwiegender Grund, die Übernahme der Erschließungskosten, hat sich hoffentlich zwischenzeitlich erledigt.

Die Abweichung von der ursprünglichen Planung der Bauwerber, die Erschließung von der Sonnleitenstraße aus zu vollziehen, veranlasst uns trotzdem noch zwei Punkte anzusprechen.

Deshalb erheben wir gegen die Planung folgende

Einwendungen:

**1.
Zum Maß der baulichen Nutzung**

In Punkt 1.3.2 der Satzung der Gemeinde Amerang Bebauungsplan „Pfaffinger Feld III“ wird auf die maximale Wandhöhe der Traufe eingegangen.

Die festgesetzten, maximalen Wandhöhen zwischen 5,60m und 6,00m und einer maximalen Firsthöhe von 7,50m bzw. 7,70m ergeben sehr massive Gebäude,

weshalb der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 ein Lattengerüst (zur Visualisierung der Wichtigkeit der Baukörper) auf den Parzellen 6 oder 7 *abgeschmettert* hat.

Wir **beantragen** daher, das Maß der baulichen Nutzung auf 5,00m Wandhöhe (siehe Bebauungsplan „Pfaffinger Feld“) zu reduzieren (Höhenentwicklung) und an die im bestehenden Bauquartier vorliegende umgebende Bebauung, an den Bebauungsplan „Pfaffinger Feld“, anzupassen.

2. Neue Erschließungsstraße

Die geplante Erschließung des Baugebietes über die Chiemgaustraße ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar und unnötig. Der ursprüngliche Plan der Bauwerber die Erschließung von der Sonnleitenstraße aus mit einem Wendehammer wäre unter vielen Gesichtspunkten die wirtschaftlichere und verträglichere Lösung:

1. Weniger Flächenversiegelung und Eingriff in die Natur
2. Geringere Erschließungskosten
3. Keine Durchgangsstraße für Anlieger.

Für die Verkehrssicherheit, nicht nur der Bergmolche und der Feldgrille (s. Punkt 8.4. Artenschutzrechtliches Gutachten in der Begründung zum Bebauungsplan „Pfaffinger Feld III“) wäre es im Sinne aller Verkehrsteilnehmer und Anlieger, wenn die neue Straße als Spielstraße ausgewiesen wird.

Wir beantragen die neue Straße als Spielstraße festzulegen.


Hinweis:

<http://www.amerang.de/index.php?id=3410,182>

Unter Punkt 07_ Stellungnahmen zur frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von unserer Stellungnahme nur 3 Seiten aufgenommen. Die Punkte 2. bis 4. unserer Stellungnahme wurde nicht veröffentlicht.

Wir bitten höflichst um eine schriftliche Mitteilung bezüglich der Behandlung unserer Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen


Barbara Sichert


Robert Sichert

Stadler Helmut

Von: Lechner Barbara
Gesendet: Montag, 20. Februar 2017 08:05
An: Stadler Helmut
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren Pfaffinger Feld III

Von: Dr. Wolfgang Schmid [mailto:schmid.evenhausen@t-online.de]
Gesendet: Sonntag, 19. Februar 2017 09:58
An: Lechner Barbara
Betreff: Bauleitplanverfahren Pfaffinger Feld III

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit, lieber Gust,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte!

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/004.003				
	Eing.: 20. Feb. 2017				
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

Unsere Einwendungen gegen die vorliegende Bauleitplanung für das Pfaffinger Feld III haben wir mit Schreiben vom 2.1.2016 ausführlich dargelegt.

Ein Teil der vorgetragenen Bedenken hat sich zwischenzeitlich erledigt, so die von vielen Gemeindebürgern kritisierte beschleunigte Verfahrensweise und hoffentlich auch unsere Befürchtungen bzgl. einer eventuell auferlegten Übernahme von Erschließungskosten durch uns als Drittanlieger.

Wir wollen heute nur noch einmal grundsätzlich Stellung nehmen zu dem beabsichtigten Bauvorhaben und der damit verbundenen verkehrsmäßigen Erschließung.

Mit der Bebauung des Schießberges werden ein Stück ländlicher Naturidylle und die Schokoladenansicht unseres so schönen Dorfes zerstört.

Wir glauben nicht, daß damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Menschen, die bereits in der Gemeinde Amerang wohnen oder dort arbeiten, gestillt werden kann. Dies wäre viel effektiver möglich durch Wiederherstellung der Nutzbarkeit schon vorhandenen Wohnraumes im Zentrum des Dorfes bzw. durch Ausweisung von Einheimischen-Baugründen zum Beispiel in dem Areal zwischen Pfarrerlandweg und Feuerwehrhaus.

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Baugebietes über eine neu zu errichtende Verbindungsstraße in Richtung Chiemgaustraße stellt für uns weiterhin keine sinnvolle und logische Lösung dar. Hier wird unnötig der Verkehr in die Mitte des Dorfes getragen. Die ursprünglich von den Bauwerbern vorgetragene Idee eines Wendehammers wäre aus unserer Sicht die sinnvollere Lösung. Hier würde kein unnötiger, fremdgenutzter Durchgangsverkehr produziert und die Ableitung auf die Kreisstraße über eine Asphaltierung und vielleicht geringgradige Verbreiterung des vorhandenen Feldweges wäre ohne Belastung der Anwohner der Sonnleitenstrasse möglich.

Sollte die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Chiemgaustrasse dem Gemeinderat als alternativlos erscheinen, wäre uns

zumindest eine Ausweisung als Spielstrasse sehr am Herzen gelegen, um unnötigen Durchgangsverkehr zu verhindern und etwaige

Unfallgefahren zumindest "auszubremsen".

In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal erwähnen, daß für unsere Nachbarn, Barbara und Robert Sichert, und für uns als direkt

betroffene "Drittanlieger" in der Chiemgaustrasse sehr befremdlich war und ist, daß die gesamte Planungsentwicklung über unsere Köpfe

hinweg erfolgt ist, ohne daß jemals ein Vertreter der Gemeinde mit uns das Gespräch gesucht hätte.

Mit freundlichen Grüßen!

Angelika Schmid
Dr. Wolfgang Schmid
Chiemgaustrasse 9

83123 Amerang-Evenhausen

Klaus Iversen

Evenhausen
Sonnleiten Straße 16
83123 Amerang

Telefon: 08075 9168836
e-mail: k.iversen@t-online.de

Klaus Iversen - Sonnleitenstr. 16 - 83123 Amerang

Gemeindeverwaltung Amerang
Wasserburgerstraße 11
83123 Amerang

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/004.003				
AA	Eing.: 22. Feb. 2017				
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

vorab als e-mail
mit der Bitte um Empfangsbestätigung

Evenhausen, 21. Februar 2017

Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Pfaffinger Feld III (14.12.2016)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Gust,
sehr geehrter Herr Stadler,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Zum Entwurf des Bebauungsplans Pfaffinger Feld III vom 14.02.2016 nehme ich wie folgt Stellung:

1.) Konzept zur Behandlung von Niederschlagswasser

Aus dem Erläuterungsbericht des Ing.-Büro M. K. Weiser geht hervor, dass die Dimensionierung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung lediglich für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis (Andauer 45 Minuten) erfolgen soll.

Sowohl Herr Konrad Linner als auch Herr Rupert Stadler haben mir auf mündliche Anfragen bei der Vorstellung des Bauvorhabens und auf der Bürgerversammlung in Evenhausen versichert, dass die Bemessung nach einem hundertjährigen Niederschlagsereignis (Andauer 1 Stunde) erfolgen wird. Dies steht in krassem Widerspruch zu der geplanten Dimensionierung.

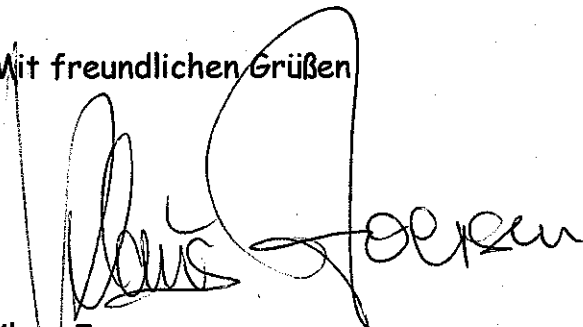
Aufgrund der globalen Klimaänderung mit weltweit weiter steigenden Temperaturen ist auch in Bayern mit einer Zunahme von sommerlichen Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Die Zunahme betrifft sowohl die Häufigkeit des Auftretens als auch die dabei zu erwartenden Niederschlagsmengen.

Vor diesem Hintergrund ist es dringend notwendig, Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ausreichend zu dimensionieren - insbesondere bei den problematischen Verhältnissen bezüglich Hanglage und Bodenverhältnissen im Bereich des Baugebietes Pfaffiger Feld III. Dimensionierungen mit fünfjährigen Niederschlagsmengen erfüllen diesen Anspruch m. E. jedenfalls nicht.

2. Artenschutzgutachen.

Im Artenschutzgutachen vom 25.05.2016 wird vorgeschlagen, die neue Straße als Spielstraße auszulegen. Ich halte diese Anregung für sinnvoll und bitte diese umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Iversen', written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the printed name 'Klaus Iversen'.

Klaus Iversen

12. g. Baur - z. Ad. Helmut

Markus Reheis

Sonnleitenstr. 15
83123 Amerang

An die
Gemeinde Amerang
Wasserburger Str. 11
83123 Amerang

Gemeinde Amerang					
Az	6102-01/004.003				
Eing.: 22. Feb. 2017					
FB1	11	12	13	Kopie an:	
FB2	21	22	23	23B	Bauhof

Amerang, den 22.02.2017

Bebauungsplan "Pfaffinger Feld III"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Voit,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

zuerst bedanke ich mich für die, auch Ihrerseits bereits erwähnte, sachliche und konstruktive Diskussion im Rahmen einer nachbarschaftlichen Beteiligung eines direkten Beteiligten im Bebauungsplanvorhaben „Pfaffinger Feld III“.

Trotzdem möchte ich in diesem demokratischen Prozess nochmals die Möglichkeit der Stellungnahme nutzen und auf die Höhenentwicklung der Baukörper eingehen und damit zu einer entsprechenden Diskussion anregen.

Im Entwurf des Bebauungsplans vom 28.10.2015 waren die Oberkanten des Erdgeschoss-Fertigfußbodens um durchschnittlich 0,25 m niedriger vorgesehen. Dies wurde in der überarbeiteten Planung des Sommers 2016, wie auch in dem nun vorliegenden Bebauungsplan geändert. Hier wurde offenbar auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim vom 21.01.2016 eingegangen. Was grundsätzlich sinnig ist. Die maximalen Wandhöhen wurden reduziert. Jedoch ist immer noch zu bedenken, dass die jeweils direkt benachbarten Gebäude zu den jeweils geplanten Gebäuden, keine Wandhöhen von über 5,00 Meter aufweisen. Hiermit ist ein Aufgriff, wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, vor allem der nördlichen Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld“, nicht gegeben.

Ich bitte daher nochmals zu prüfen, ob die Höhenentwicklung der Baukörper den Vorgaben des Regionalplans und evtl. gesetzlicher Abwägungsverpflichtungen entspricht.

Mit freundlichen Grüßen


Markus Reheis